

上证第一演播室 特别节目

房地产专项整治
一周年,调控效果拭目以待



详见 C10

“迷你小区”上海 之春公寓

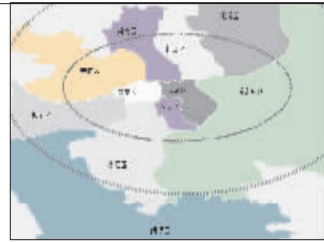
虽然一房迅速热销,
但小户型真要做好并不容易



详见 C11

上海环线区域楼盘 一周行情

真正符合市场需求的
商品住宅依然较少



详见 C12

风暴来袭 楼市“洗涤”渐入深水区

【策划人语】

一场前所未有的楼市“洗涤”风暴,正在悄悄袭来。近期的房地产市场,先是被八部委的联合整顿行动激起了阵阵涟漪,接着又被一系列整饬案例弄得有些惊心动魄。土地反腐渐渐深入,腐败高官纷纷落马;广州社保基金的违规投资问题在迅速廓清;市场秩序的清理行动也在净化着楼市……

我们有理由相信,这场风暴将席卷楼市最核心地带,将深水区的淤泥荡清。(柯鹏)

□本报记者 于兵兵

“多年的土地沉寂,盘根错节的复杂关系,要理顺谈何容易?”一位在上海土地系统工作多年的人士感慨。

4月2日,就在中国股市继续高歌猛进的同时,房地产市场调控效果的新一轮大检查开始了。与股市日趋透明的轨迹一样,政府希望通过“阵痛”打造一个更加透明、规范的房地产市场,但不少业内人士仍忧心忡忡:受资金流动性过旺、土地等环节寻租空间仍在等客观环境的影响,本就混合了更复杂利益关系的房地产市场真的能按调控初衷发展,走向理想中的平衡状态吗?

4月6日,启动本轮房地产市场调控效果检查的住建部等八部委再次召开房地产市场秩序专项整治动员部

署电视电话会议,为“洗涤”行动打气、备战。会上,国土资源部副部长肖小苏重点提及土地环节管理在这一轮执行检查中的意义,他指出未来有6个方面的整治重点:对房地产开发用地进行一次全清查;科学编制年度供地计划,进一步调整土地供应结构;坚决执行经营性用地招拍挂出让制度;严格控制土地出让的地块面积,防止企业囤地、囤地;加大土地批后监管力度,严格竣工时间和建设标准条款的管理;加大闲置土地处置力度;严肃查处违法用地案件。

“应该说,政府的战略是完全正确的、全面的。如果这6方面工作落实到位,中国土地市场无疑将是健康、良性的。”分析人士指出。但是,对于常年工作于房地产市场的业内人士而言,这些论调已不是首次听

说,甚至有些用语已经反复出现在相关政策文件中。从2003年开始,房地产市场无论是决策层还是专家学者就已经开始发出清理闲置土地、加大批后监管等政策和意见,但执行情况却不尽如人意。

以一线城市为例,上述人士的感慨源于近日上海土地市场的一系列震动。4月初,经上海证券报独家披露,上海房地局原副局长殷元被隔离调查。除了殷元外,另外一些上海土地管理系统的人士也接受了有关调查,上海房地界一时风声鹤唳。不仅如此,据称上海相关政府部门已经酝酿了一整套严格的土地清查办法,执行标准严于国家要求。

还有深圳,有规划局内部人士透露,目前深圳约有20平方公里闲置土地,其中也包括部分房地产用地,这一数量相当于深圳近年来每年新批准的建设用地总量。尽管国家早有规定,已出让用地闲置两年以上将被收回,但深圳多年以来并未收回几宗此类土地。

报道一出引来市场广泛反响,日前深圳市政府常务会议原则批准《深圳市闲置土地处置工作方案》,闲置土地清理处置工作全面

展开。深圳政府部门表态称,凡属违法违规、逾期未开发的土地,市政府将一律收回。据初步清理,深圳“已批未建用地”共359宗,面积1003.9公顷,超过了10平方公里。尽管官方口径否认了20平方公里闲置土地的说法,但是大量土地闲置未收却是事实,而业内人士称,开发商囤地严重是深圳房价快速上涨的最重要原因。

但是,业内对各地土地问题的清理前景却不乐观。“多年以来,房地产业鱼龙混杂,暗箱操作甚多,要把每一个问题地块重新清查清楚,不仅涉及到技术难度,也涉及到项目背景的水深火热。”一位正参与上海土地问题研究报告制定的研究机构人士称。据介绍,一些负责土地一级开发的集团企业怨怒不少,就是因为其土地整理的部分职能被划分、消解,当然其中众多利益也随之分解。

深圳一位开发商则称,敢于囤积土地的开发商都“很有背景”,地方土地执法部门根本没有能力收回。此外,收回闲置用地的操作层面也缺乏技术细则,是国家法规可能沦为“一纸空文”的重要原因之一。

市场整治 净化楼市第一枪

□本报记者 李和裕

无论是土地反腐,还是严查社保,国家对房地产市场的“净化”目的显而易见,而今年打响楼市净化第一枪的还要属正在全面铺开的房地产市场专项整治行动。

这场整治“风暴”从去年刮到了今年,且有愈演愈烈之势。先是年初政府提出要严厉整顿房地产经纪市场,而后整治行动全面升级,建设部、国土资源部、财政部、审计署、监察部、国家税务总局、发改委、工商总局共8个部委联合发布了“关于开展房地产市场秩序专项整治行动”。

“其实,政府已经出了很多政策、规定,内容并不缺,关键还是执行的力度问题。”业内人士表示,“这可能涉及到一个地方政府执行力的问题,因为这次检查是一个从上到下,再从下到上的组织运行,希望不会出现各级政府、各个部门、各个环节或互相推诿或互相包庇等不配合的情况。”

楼市评弹

相似相续



□柯鹏

佛家有个“断续论”,关乎轮回,有大智慧。

梁漱溟在自己晚年的答问实录《这个世界会好吗》里面解释,“相似相续,非断非常”,生命本来就是今天的“我”跟昨天的“我”相似就是了,前一分钟的“我”跟后一分钟的“我”相似就是了。但是,其间早已千变万化,有了根本性的改变。

楼市调控,年年岁岁花相似,岁岁年年人不同。虽然指数并不一定非得出新出奇,但是力度早已有了暗中加强,而重视程度更是可谓有了天壤之别。今年的调控已经步入攻坚阶段,声势大、力度更大,那些以为依旧“程咬金三板斧”的人,可要真的小心了。你且看,那些曾经位高权重的高官显赫,逃过了此前的一轮调控,时至今日,不是越来越多已经难逃法网了么?

除了讲暗中的渐变与发展,“断续论”还常被理解成另一种意思:很多东西不是以其凛然的存在与我们相知相守,而是以死亡、消逝、断裂、散伙来触动我们,直至永存于我们心间。

良好的制度就是这样一种东西。它存在时我们不以为意,一旦缺失,则祸患无穷。

中国和世界的封建史,是明主盛世和奸党昏君胶乳相连的历史。而近代和现代世界文明的演示表明,良好的制度远远胜过若干个英明的君主和伟大的领袖。榜样和英雄的时代已经过去,所有的权力和幸福生活必须依靠制度来实现并保障。楼市的调控屡屡遭遇“空调”,这不是一两个人在“捣蛋”,也并非一两个人努力不够,最根本的原因是缺少一系列法律法规的有法可依,有法必依。让我们怅然若失的,正是我们以往未曾感受到的。

衣服引起你的注意,是因为它破了;湖面吸引你的目光,是因为一条鱼打破了它的平静;楼市让你痴狂,是因为你感受到了莫名的巨大压力。医生的说法是,当你真正意识到胃的存在之时,你已患了胃病。生命是空的,就在这断续之中,断断续续便有了这一切。

一生一世的趣味、一世一生的收获,往往彰显于那断续的刹那。

更多精彩,请见
<http://mumluke.blog.sohu.com/>

上证房产周指数(上海)

全市	1032.6点	↓0.02%
内环内	1051.3点	↓0.03%
中环内	1036.9点	↓0.07%
中外环	1035.5点	↑0.11%
外环外	1027.3点	↑0.04%



土地反腐 京沪成漩涡中心

□本报记者 于兵兵

据国土部通报,2006年共立案查处土地违法案件96133件,涉及8.4万公顷;属去年发生案件立案的65180件,涉及5.5万公顷,曾一度被遏制的土地违法势头在一些地方有所反弹。

国土部执法监察局局长张新宝表示,违法用地屡禁不止,仍是地方政府主导的结果。目前,地方政府尤其是市、县政府为招商引资、出政绩,背后支持、默许土地违法的现象大量存在。此外,村组集体非法出租土地、变相买卖土地现象增多,也是土地违法案“大幅上升”的重要原因。

但是,业内人士表示,除了体制、能力等硬件问题外,官商勾结的腐败土壤是产生土地问题的重要内因。而上海、北京等一线城市,在土地管理过程中暴露的问题又尤其惹人关注。

经上海证券报调查,上海房地局原副局长殷元于3月23日晚上10点半在机场直接被调查人员带走。其主管上海土地审批工作达十年之久,据称调查起因于一家房地产开发商的举报。

除殷元外,原房地局土地利用管理处朱文锦在去年年底被“双规”后,目前已经被立案查处。中房协副会长、原上海建设党委书记陈士杰

也接受了相关部门的调查。而另外一些目前在任的房地系统高层或已离任的原领导也受到非隔离式调查,一场调查风暴在上海貌似平静的房地产市场下,暗流汹涌。

与上海相比,北京的土地反腐案例不多,除了此前北京市副市长刘志华被双规,首创置业总裁刘晓光被长达68天隔离调查外,2007年的前三个月,北京市场相当平静,但是就在近期,有消息称,北京某行政官员或被相关部门调查,与之有密切关系的人物是北京某大型房地产开发商。但是,这一消息目前还没有被证实。

在今年全国两会上,房地产行业的权钱交易“潜规则”成为不少代表、委员关注的热点。业内人士反映,一些管理人员与开发商“积极配合”的途径有三:一是在位时利用职权及人际关系,在土地出让、房屋销售审批等方面为开发商牟利,离任后同样可以通过自己或亲戚在公司任职的方式寻求利益;二是利用职务之便,以亲属、朋友的名义,从开发商处打折购房,转手出售;三是替开发商造势,“忽悠”消费者。

“官商配合”的做法在一些地方的房地产业屡见不鲜,也是造成目前土地问题积重难返的重要原因。”市场人士称。

国家调控布下“天罗地网”,楼市净化还看“洗涤”效果
资料图



社保基金 别动公众的奶酪

□本报记者 于兵兵

来自广州的社保基金调查情况报告再次于今年春天引来人们对社保基金的关注。

4月2日,广东省人大常委对广州社保基金管理情况的调研,牵出广州10.18亿元“在外营运”的社保基金。广州市劳动和社会保障局局长崔仁泉介绍,由于历史原因,截至1999年底,广州市发生“在外营运”社保基金10.18亿元。经过各方努力,目前已追回3.626亿元,还有1.05亿元有望追回。

早在2004年的广州“两会”期间,一份由10

名广州市人大代表联名提交的询问案使广州社保基金所涉及的问题首次被公开。当时的政府部门人士回复,广州市被挪用的养老保险金数额为8.953714亿元,包括25个项目,涉及21个债务单位(个人)。其中,投入房地产开发的占85.54%。

社保之所以“珍贵”异常,是因为涉及亿万公众的养老大事,一旦出现问题,政府压力巨大。但是,无论是上海、广州还是没有披露的地区,挪用社保基金似乎并非个案。1993年,国务院发布《企业职工养老保险基金管理规定》,允许各级社保管

理机构留足一定周转资金的情况下,把历年滚存的一部分社会保险基金委托给一些机构向社会进行投资,以求得社保基金的增值。但是,房地产等高风险行业一直是政策严格限制的投资领域。

“开发商与社保基金就是个简单的借贷关系,有借有还,没什么违法的。”直到现在,一些开发商面对借用社保基金的置疑仍言之凿凿。

“市场和政府部门对保护社保基金的重要性的认识仍有待提升,这不仅需要社保制度上的强力保护,也需要在舆论和全民意识上的觉醒。”专家表态。